



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: pályázaton meghirdetett helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés nyilvános pályázaton meghirdetett önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadására irányul.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) az elmúlt időszakban több pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben szereplő helyiségekre egy-egy érvényes pályázat érkezett, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének 61. § (2) bekezdése értelmében bérbeadásukhoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

I.

Budapest XII. kerület, 7896/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 46. szám** alatt lévő, 18 m² alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) 5 év határozott idejű bérbeadására írt ki pályázatot az Önkormányzat.

Ingatlan1 bérbevételére a PROMONTOR-BAU Ingatlan Építető és Forgalmazó Kft. (székhely: 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em. 2., adószám: 12839432-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-279956, képviseli: Dávid Tamás ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot iroda, office és ügyfélszolgálati tevékenység folytatása végett.

A pályázó képviselőjében eljáró ügyvezető nyilatkozott a tevékenység rövid ismertetése vonatkozásában, mely szerint az Ingatlan1-ben ügyfelekkel történő kapcsolattartás, valamint irodai, ügykezelési tevékenység és bemutató termi szolgáltatás folytatását tervezi. A cég fő tevékenysége a cégnyilvántartása alapján saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Ezen tevékenységhez szükséges irodai munkát kíván folytatni.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy az Ingatlan1 kerüljön bérbeadásra a PROMONTOR-BAU Ingatlan Építető és Forgalmazó Kft. részére iroda, office és ügyfélszolgálati tevékenység folytatása céljából a pályázati alapterületként megjelölt 66.800,-Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében. A külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérletet terheli. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A PROMONTOR-BAU Ingatlan Építető és Forgalmazó Kft. terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapítására teszek javaslatot.

II.

Budapest XII. kerület, 6972/3/A/32 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, **Magyar jakobinusok tere 4/b földszint alatt** lévő, 140 m² alapterületű, melyből 95 m² a pinceszinten, 45 m² pedig a földszinten helyezkedik el, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) 5 év határozott idejű bérbeadására írt ki pályázatot az Önkormányzat.

Ingatlan2 bérbevételére az Ecsetbolt.hu Kft. (székhely: 1122 Budapest, Városmajor utca 1. B. ép. fszt. 1., adószám: 27271939-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-351293, képviseli: Bősze Nóra ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot kereskedelmi tevékenység folytatása végett.

A pályázó képviseletében eljáró ügyvezető nyilatkozott a tevékenység rövid ismertetése vonatkozásában, mely szerint Ingatlan2-ben művészecsetek, hajkefék, sminkecsetek, hobby- és művészfestékek, valamint egyéb művészeti kellékek forgalmazására vonatkozó tevékenység folytatását tervezi, hasonlóan, mint az Ingatlan2-höz közel lévő üzletükben, a Városmajor utcában.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy az Ingatlan2 kerüljön bérbeadásra az Ecsetbolt.hu Kft. részére kereskedelmi tevékenység folytatása céljából a pályázati alapterületként megjelölt 200.000,-Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében. A külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

Az Ecsetbolt.hu Kft. terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapítására teszek javaslatot.

III.

Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, **Alkotás utca 21. szám alatt** lévő, 111 m² alapterületű földszinti helyiség és 29 m² alapterületű pincszinti tároló ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3) 5 év határozott idejű bérbeadására írt ki pályázatot az Önkormányzat azzal, hogy az öt év határozott időtartam lejártát megelőző 30 napon belül Bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a jogviszony további öt évvel meghosszabbítható.

Ingatlan3 bérbevételére a DEMI GROS-MÁHR Kft. (székhely: 1016 Budapest, Hegyalja út 5. II. em. 9., adószám: 11100726-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-993721, képviseli: Csurgai-Horváth Márta Mária ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot ingatlaniroda, kereskedelem szolgáltatás, bridzs klub tevékenység folytatása végett.

A pályázó képviseletében eljáró ügyvezető nyilatkozott a tevékenység rövid ismertetése vonatkozásában, mely szerint az Ingatlan3-ban ingatlanirodai, valamint bridzs játék szervezése és lebonyolítására vonatkozó tevékenység folytatását tervezi.

Az Ingatlan3 birtokbavételét követően annak felújítását, valamint a rendeltetésszerű- és a folytatni kívánt tevékenységnek megfelelő használatra alkalmassá tételét a bérlő végzi el, melyre tekintettel a felújítás idejére – de legfeljebb 3 hónapig – bérlő a bérleti díj megfizetése alól mentesül.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy az Ingatlan3 kerüljön bérbeadásra a DEMI GROS-MÁHR Kft. részére ingatlaniroda, kereskedelem szolgáltatás és bridzs klub tevékenység folytatása céljából

a pályázati alapbérként megjelölt 239.800,-Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében. A külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A DEMI GROS-MÁHR Kft. terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapítására teszek javaslatot.

IV.

Budapest XII. kerület, 6968/1/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Városmajor utca 3. as. 2. szám alatt** lévő, 15 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Ingatlan4) 5 év határozott idejű bérbeadására írt ki pályázatot az Önkormányzat.

Az Ingatlan4 bérbevételére a FEDERATION Consulting Biztosítási és Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1133 Budapest, Pannónia utca 91. 1. em. 1, adószám: 11748887-1-41, cégjegyzékszám: 01-09-932911, képviseli: Fejérmé Schön Julianna ügyvezető, a továbbiakban FEDERATION Consulting Kft.) nyújtott be érvényes pályázatot ügyfélszolgálati pont tevékenység folytatása végett.

A pályázó képviseletében eljáró ügyvezető nyilatkozott a tevékenység rövid ismertetése vonatkozásában, mely szerint az Ingatlan4-ben UNION Biztosító ügyfélszolgálati értékesítési pont tevékenység folytatását tervezi.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Ingatlan4 kerüljön bérbeadásra a FEDERATION Consulting Kft. részére ügyfélszolgálati pont tevékenység folytatása céljából a pályázati alapbérként megjelölt 57.600,-Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében. A külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A FEDERATION Consulting Kft. terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Jogszabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet.

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ö. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Az Ö. 54. §-a értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ö. 58. § (2) bekezdése alapján üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot – a pályázati kiírásakor hatályos rendelet szerint – a jegyző írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ö. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alapbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ö. 61. § (2) bekezdése értelmében, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt.

Az Ö. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

Az Ö. 65. § (4) bekezdése alapján a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Ha a bérlő által bérelt helyiség, vagy egy épületen belül bérelt helyiségek havi bérének összege meghaladja a bruttó egymillió forintot, úgy az egy havi helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 7896/0/A/1 hrsz-ú, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 46. szám alatt lévő, 18 m² alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlant 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, 66.800,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében a PROMONTOR-BAU Ingatlan Építető és Forgalmazó Kft. (székhely: 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em. 2., adószám: 12839432-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-279956, képviseli: Dávid Tamás ügyvezető) részére iroda, office és ügyfélszolgálati tevékenység folytatása céljából bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (133.600,- Ft), külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérlőt terheli. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a PROMONTOR-BAU Ingatlan Építető és Forgalmazó Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 6972/3/A/32 hrsz-ú, természetben 1122 Budapest, **Magyar jakobinusok tere 4/b földszint alatt** lévő, 140 m² alapterületű, melyből 95 m² a pincszinten, 45 m² pedig a földszinten helyezkedik el, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, 200.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében az Ecsetbolt.hu Kft. (székhely: 1122 Budapest, Városmajor utca 1. B. ép. fszt. 1., adószám: 27271939-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-351293, képviseli: Bősze Nóra ügyvezető) részére kereskedelmi tevékenység folytatása céljából bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (400.000,- Ft), külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérlet terhel. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön az Ecsetbolt.hu Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 7700 hrsz-ú, természetben 1123 Budapest, **Alkotás utca 21. szám alatt** lévő, 111 m² alapterületű földszinti helyiség és 29 m² alapterületű pincszinti tároló ingatlant 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, 239.800,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében a DEMI GROS-MÁHR Kft. (székhely: 1016 Budapest, Hegyalja út 5. II. em. 9., adószám: 11100726-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-993721, képviseli: Csurgai-Horváth Márta Mária ügyvezető) részére ingatlaniroda, kereskedelem szolgáltatás és bridzs klub tevékenység folytatása céljából bérbe adja azzal, hogy az Ingatlan birtokbavételét követően a helyiség felújítását és rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő végzi el, melyre tekintettel a felújítás idejére – de legfeljebb 3 hónapig – bérlő a bérleti díj megfizetése alól mentesül. Amennyiben bérlő az 5 év határozott időtartam során valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette, az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 30 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a bérleti jogviszony további öt évvel meghosszabbítható. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (479.600,- Ft), külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérlet terhel. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a DEMI GROS-MÁHR Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 6968/1/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, **Városmajor utca 3. as. 2. szám alatt** lévő, 15 m² alapterületű üzlethelyiséget 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, 57.600,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében a FEDERATION Consulting Kft. (székhely: 1133

Budapest, Pannónia utca 91. 1. em. 1, adószám: 11748887-1-41, cégjegyzékszám: 01-09-932911, képviseli: Fejérmé Schön Julianna ügyvezető) részére ügyfélszolgálati pont tevékenység folytatása céljából bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (115.200,- Ft), külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérletet terheli. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a FEDERATION Consulting Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 04. 26.



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző



Láttam: **Pokorni Zoltán**
polgármester